

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 16

Textová část

2015

OBSAH

1. Úvod	3
2. Součásti cenové mapy	3
3. Instrukce k použití cenové mapy	3
4. Stručná charakteristika města	5
5. Metodika zpracování cenové mapy	6
5.1 Účel zpracování	6
5.2 Postup zpracování a aktualizace cenové mapy	6
5.3 Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik	6
5.4 Přiřazení cen jednotlivým skupinám pozemků	8
6. Poměrové ukazatele	9
7. Charakteristika trhu s pozemky	11
7.1 Všeobecná analýza	11
7.2 Rozbor realizovaných prodejů	13
8. Seznam městských obvodů a katastrálních území	23

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 16. cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy (dále jen *cenová mapa*), navazuje na svá předchozí vydání, která jsou uvedena v následujícím přehledu:

pořadové číslo CMSP	výměr MF / vyhláška obce		Cenový věstník MF		Účinnost	
	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
1	10/16/1992	4.11.1992	47	30.11.1992	1.01.1993	30.06.1995
2	10/2000	12.09.2000	4	9.01.2001	1.10.2000	13.11.2002
3	10/2002	30.10.2002	23	18.12.2002	14.11.2002	31.05.2004
4	7/2004	12.05.2004	8	28.06.2004	1.06.2004	31.12.2004
5	15/2004	15.12.2004	2	10.01.2005	1.01.2005	31.12.2005
6	13/2005	19.12.2005	2	17.01.2006	1.01.2006	31.12.2006
7	22/2006	13.12.2006	1	26.01.2007	1.01.2007	31.12.2007
8	12/2007	12.12.2007	1	25.01.2008	1.01.2008	31.12.2008
9	15/2008	17.12.2008	1	23.01.2009	1.01.2009	31.12.2009
10	12/2009	16.12.2009	2	28.01.2010	1.01.2010	31.12.2010
11	11/2010	15.12.2010	2	23.01.2011	1.01.2011	31.12.2011
12	10/2011	7.12.2011	2	25.01.2012	1.01.2012	31.12.2012
13	10/2012	5.12.2012	2	23.01.2013	1.01.2013	31.12.2013
14	15/2013	11.12.2013	2	27.01.2014	1.01.2014	31.12.2014
15	10/2014	17.12.2014	1	27.01.2015	1.01.2015	

Cenová mapa je opět vyhotovena na tiskovém výstupu digitalizované katastrální mapy města Ostravy a transformována do digitální podoby, v níž je součástí městského informačního systému GISMO, který obsahuje hranice parcel a hranice katastrálních území statutárního města Ostravy.

2. Součásti cenové mapy

Cenovou mapu tvoří:

- 1) Textová část cenové mapy v rozsahu 23 stran A₄.
- 2) Grafická část s vymezeními a oceněnými skupinami parcel obdobných stavebních pozemků v rozsahu 66 mapových listů v měřítku 1 : 5 000.
- 3) Cenová mapa v elektronické podobě, identická s její tištěnou formou, instalovaná v geografickém informačním systému města Ostravy.

3. Instrukce k použití cenové mapy

- 1) Cenová mapa je určena pro oceňování stavebních pozemků (dále jen *cenová mapa*), definovaných v § 9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen *zákon o oceňování majetku*), ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Cenová mapa je zpracována podle § 33 odst. 2 a § 10 zákona o oceňování majetku a podle § 2 vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (*oceňovací vyhláška*), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- 3) V cenové mapě je v graficky vymezených skupinách parcel obdobných stavebních pozemků uvedeno číslo, které vyjadřuje:

cenu v Kč za m².

- 5) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou, ocení se podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 6) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože má některé své části v cenové mapě ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, ocení se rovněž podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 7) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stejnou cenou, ocení se rovněž podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 8) V cenové mapě se ve skupinách parcel s vyznačenou cenou nachází i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka nebyly při zpracování vyjmuty.
- 9) V případě, že druh oceňovaného pozemku uvedeného v cenové mapě ve skupinách parcel s vyznačenou cenou neodpovídá dle skutečného stavu definici stavebního pozemku dle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku postupuje se při oceňování dle příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky.
- 10) Pozemek, který je v katastru nemovitostí veden v druhu ostatní plochy se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemek, k uvedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, se neoceňuje podle této cenové mapy a jeho cena se zjistí podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- 11) Je-li pozemek komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch veřejnosti nepřístupný nebo přístupný jen omezeně, nebo je-li společně užívaný s nemovitou věcí využívanou k podnikání, a je ve skupině parcel s vyznačenou cenou, ocení se dle této cenové mapy. Není-li uvedený pozemek v cenové mapě ve skupině parcel s vyznačenou cenou, zjistí se jeho cena podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- 12) Originál cenové mapy je bezplatně přístupný v pracovní době na odboru financí a rozpočtu Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava - tel. č.: 599 443 515.

- 13) Cenová mapa v digitální podobě je uložena ve středisku informačních služeb Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava a dále je bezplatně trvale přístupná na mapovém portálu statutárního města Ostravy <http://mapy.ostrava.cz>.

4. Stručná charakteristika města

Ostrava je třetím největším městem v České republice podle počtu obyvatel a druhým největším městem dle rozlohy správního území města. Zároveň je největší aglomerací v příhraniční oblasti tří států: České republiky, Polska (ve vzdálenosti 15 km) a Slovenska (cca 55 km). V rámci ČR má zcela zvláštní postavení, neboť během uplynulých desetiletí byla chápána jako významné centrum těžkého průmyslu a dále jako město obchodní a transitní. V současnosti je Ostrava třetím ekonomicky nejvýznamnějším městem České republiky.

Z hlediska územně správního uspořádání se Ostrava člení na 23 městské obvody s 39 katastrálními územími (dále jen *k.ú.*). Ve městě v současnosti trvale žije 295 653 obyvatel.

Ostrava v posledním období zaznamenává každoročně mírný pokles obyvatel, což souvisí s poklesem nabídky pracovních příležitostí v Ostravě a okolí. Věková struktura obyvatelstva města Ostravy je následující:

věková kategorie	věkový interval	podíl (%)
předproduktivní	0 – 14	14,59
produktivní	15 - 64	67,32
poproduktivní	65 a více	18,09

Oproti minulému období došlo opět k nárůstu podílu obyvatel v důchodovém věku a také poklesu obyvatel v produktivním věku, což ukazuje na stálý odliv práceschopného obyvatelstva mimo region. Rovněž byl zaznamenán velmi mírný nárůst průměrného věku obyvatelstva, který činí 42,0 let.

Město Ostrava je sídlem administrativních, obchodních, kulturních, zdravotnických, vědeckých a sportovních institucí, což souvisí se skutečností, že je krajským městem Moravskoslezského kraje.

Vzhledem ke své poloze je Ostrava rovněž významným tranzitním uzlem, zejména železniční dopravy, odkud se tratě rozbíhají ve východním směru na Slovensko, ve směru severním na Polsko a Rusko, na západ na Prahu a směrem na jih na Brno a dále do Rakouska. Ostrava má také hustou síť městské hromadné dopravy, šest železničních nádraží a ve vzdálenosti asi 15 km mezinárodní letiště (Mošnov). Ostrava je také výchozím bodem regionální hromadné dopravy.

V důsledku politických změn po roce 1989 Ostrava jako jedno z mála měst v ČR zaznamenalo obrovský přerod způsobený omezováním těžkého průmyslu a nezbytností následné restrukturalizace. Významnou oblastí investic jsou nevyužité plochy bývalých průmyslových areálů, které tvoří asi 15 % rozlohy města. Třemi hlavními lokalitami jsou Karolina a Dolní oblast Vítkovic v centrální části města, a rozvojové území na okraji města v blízkosti dálnice D1 v Hrušově.

5. Metodika zpracování cenové mapy

5.1. Účel zpracování

Účelem zpracování cenové mapy je narovnání vztahu mezi cenami stavebních pozemků, které se sjednávají v konkrétních kupních smlouvách a cenami zjištěnými podle cenového předpisu.

5.2. Postup zpracování a aktualizace cenové mapy

Vlastní zpracování cenové mapy lze rozdělit do čtyř hlavních etap, a to:

v I. etapě – jako základ pro stanovení cen pozemků podle § 10 zákona o oceňování majetku byly shromážděny a roztrženy ceny sjednané v konkrétních kupních smlouvách, vložených do katastru nemovitostí v období mezi lednem 2014 a prosincem 2014. Zdrojem těchto informací byl listinný operát katastru nemovitostí.

v II. etapě – původní rozdělení do jednotlivých skupin parcel obdobných stavebních pozemků bylo porovnáno se současným využitím, v případě nově zastavěných území či změn ve využití území byly vytvořeny nové skupiny parcel obdobných stavebních pozemků.

v III. etapě – porovnání pozemků s cenami obdobných pozemkových celků na základě jejich charakteristik. V cenové mapě nejsou oceněny ty pozemky, kde nebyl zjištěn jejich prodej, resp. nebylo možné je porovnat se zjištěnými cenami porovnatelných pozemků.

v IV. etapě – konečná aktualizace grafické části cenové mapy s aktuální verzí digitální katastrální mapy tak, aby se cenová mapa mohla stát součástí geografického informačního systému města Ostravy.

5.3. Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik

Rozbor území byl proveden na aktuálním mapovém podkladě jednotlivých katastrů města Ostravy. Podle poslední platné podoby územního plánu byly na základě místních šetření prověřeny stávající skupiny pozemků ve vztahu ke změnám v zastavěnosti území a vymezeny nové skupiny funkčně obdobných pozemků na podkladech šetřených charakteristik:

Účel užití:

Hlavní důraz je kladen na přesné vymezení skupin pozemků, které se vyznačují shodným účelem využití. Pro tyto potřeby byl v mapových podkladech barevně vyznačen účel užití pozemků, který dále slouží ke statistickému vyhodnocení tržních vlivů na ceny pozemků.

Poloha v obci:

Území města Ostravy bylo opět rozděleno do čtyř polohových tříd, a to v závislosti na shodném účelu využití území v dané třídě a umístění v obci (centrum a vnitřní město, okrajová část vnitřního města, průmyslová část města a území mimo kompaktní město).

Do čtyř polohových tříd bylo území města rozděleno v hranicích k.ú. takto:

1. Vnitřní město (jádrové území města s využitím pro obchod, služby, administrativu a hromadné bydlení) zahrnuje k.ú. Moravská Ostrava, Přívoz, Mariánské Hory a Poruba.
2. Okrajová část vnitřního města zahrnuje katastrální území s převažující funkcí pro bydlení (individuální i hromadné) – Muglinov, Slezská Ostrava, Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy, Hrabůvka, Dubina u Ostravy, Poruba–sever, Svinov, Martinov ve Slezsku, Třebovice ve Slezsku a Pustkovec.

3. Průmyslové části města, převážně zastavěné areály těžkého průmyslu nebo postižené jeho vlivy jako jsou k.ú. Kunčičky, Kunčice nad Ostravicí, Hrušov, Vítkovice, Zábřeh–VŽ a Zábřeh–Hulváky, spolu s k.ú. Nová Ves u Ostravy, které je nesceleným územím postiženým vlivy z průmyslu.
4. Území mimo kompaktní město, s převažujícím využitím pro individuální bydlení, tvoří k.ú. Michálkovice, Radvanice, Bartovice, Heřmanice, Antošovice, Koblov, Petřkovice u Ostravy, Lhotka u Ostravy, Hošťálkovice, Proskovice, Stará Bělá, Nová Bělá, Krásné Pole, Polanka nad Odrou, Stará Plesná, Nová Plesná a Hrabová.

Soulad s územním plánem:

Dalším sledovaným údajem bylo porovnání aktuálního účelu užití stavebních pozemků s jejich perspektivním využitím podle územně-plánovací dokumentace (v květnu roku 2014 byl schválen nový územní plán Ostravy).

Stavební vybavenost:

Informace z úřadů jednotlivých městských obvodů byly využity pro posouzení vybavenosti pozemků základními inženýrskými sítěmi. Ostrava je téměř zcela vybavena veřejným rozvodem elektřiny, vody a telekomunikačními službami. Veřejná kanalizace je na celém území vnitřního města, ve velkých průmyslových areálech a jejich přílehlém okolí (tj. v průmyslových částech a okrajových územích vnitřního města). V městských obvodech mimo kompaktní město je kanalizace zavedena také v celém území městských obvodů Lhotka a Martinov, v Hošťálkovicích je na 90 % zastavěného území, v Hrabové na 80 % zastavěného území, v Pustkovci na 80 % zastavěného území, v k.ú. Slezská Ostrava na 80 % zastavěného území a v městském obvodu Svinov na 95 % zastavěného území.

Většina městských obvodů mimo kompaktní město je odkanalizována jen částečně v rozsahu:

- městský obvod Slezská Ostrava
 - část Kunčice a Kunčičky (k.ú. Kunčice nad Ostravicí a Kunčičky) v rozsahu 50 %
 - část Heřmanice (k.ú. Heřmanice) v rozsahu 50 %
 - část Hrušov (k.ú. Hrušov) v rozsahu 50 %
 - část Koblov (k.ú. Koblov) v rozsahu 35 %
 - v části Antošovice (k.ú. Antošovice) v rozsahu do 10 %
- městský obvod Michálkovice (k.ú. Michálkovice) v rozsahu 50 %
- městský obvod Nová Bělá (k.ú. Nová Bělá) - pozemky podél ulice Krmelínské a Mitrovické
- městský obvod Petřkovice (k.ú. Petřkovice) v rozsahu 70 %
- městský obvod Plesná
 - k.ú. Stará Plesná v rozsahu 25 %
 - v k.ú. Nová Plesná kanalizace chybí
- městský obvod Stará Bělá (k.ú. Stará Bělá) v rozsahu 80 %
- městský obvod Radvanice a Bartovice
 - k.ú. Radvanice v rozsahu 70 %
 - k.ú. Bartovice v rozsahu 65 %
- městský obvod Polanka (k.ú. Polanka nad Odrou) v rozsahu 65 %
- městský obvod Krásné Pole (k.ú. Krásné Pole) v rozsahu 65 %
- městský obvod Proskovice (k.ú. Proskovice) v rozsahu 75 %

Na veřejný rozvod plynu jsou napojeny všechny obvody města. Pouze v některých okrajových částech mimo kompaktní město je plyn rozveden pouze částečně (k.ú. Hrušov v městském obvodu Slezská Ostrava a v obvodu Polanka v lokalitě Janová). V některých ostravských obvodech je centrální rozvod tepla, zejména v sídlištních celcích městských obvodů Poruba (k.ú. Poruba a k.ú. Poruba-sever) Pustkovec, Svinov, Ostrava-Jih (k.ú. Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy, Hrabůvka, Dubina u Ostravy), Hrabová, ale také ve vnitřním městě - v Moravské Ostravě a Přívoze, Mariánských Horách a Slezské Ostravě.

Dopravní dostupnost:

Předmětem šetření bylo spojení městské hromadné dopravy (dále jen *MHD*) mezi centrem města a jeho jednotlivými částmi. Kritériem byla vzdálenost od centra města, dopravní dostupnost a vzdálenost od nejbližších stanic MHD. V území vnitřního města, okrajové části vnitřního města a průmyslových částech je síť MHD dostatečná, neboť je zajištěna jak autobusy, tak i trolejbusy a tramvajemi. V územích mimo kompaktní město jsou však prostředky MHD zastoupeny omezeně, většinou autobusy, popřípadě trolejbusy. Některé lokality však mají vzdálenosti mezi zastávkami MHD i více než 1 km. Městská hromadná doprava se dále rozšiřuje i za správní hranice města do okolních obcí, což zvyšuje zájem o stavební pozemky v příměstské oblasti Ostravy.

Omezující faktory:

Zde byly zohledňovány okolnosti, které rozhodujícím způsobem limitují využití stavebních pozemků, jako jsou stavební uzávěra, výskyt důlních plynů (metanu), nadměrná hloučnosť a případné ohrožení záplavami.

5.4. Přiřazení cen jednotlivým skupinám parcel obdobných stavebních pozemků

Podkladem pro ocenění jednotlivých skupin parcel obdobných stavebních pozemků (dále jen *obdobných parcel*) byly ceny sjednané v uzavřených kupních smlouvách, které byly dohledány a prověřeny na katastrálním úřadu v Ostravě.

Dohledané ceny byly analyzovány s cílem vyloučení těch údajů, které neodpovídaly obvyklým cenám (§ 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku) a dále v případech, kdy šlo o sjednané ceny za soubor nemovitých věcí (např. pozemků, vč. staveb, venkovních úprav a trvalých porostů).

Jednotlivým skupinám obdobných parcel byla na základě zjištěných cen a charakteristik přiřazena cena v Kč za m², a to jednak na základě skutečně sjednaných cen a také na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v rámci území města.

6. Poměrové ukazatele

Na základě statistických dat převzatých z katastru nemovitostí byly zjištěny údaje o plošném rozvrstvení druhů pozemků, počtech parcel a jiné údaje.

Výměry a počty parcel

CM 2014

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 687	55	54 820	36
Zastavěná plocha	1 921	9	58 162	38
Ostatní plocha	7 814	36	40 047	26
Ostrava celkem	21 422	100	153 029	100

CM 2015

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 679	54	55 148	36
Zastavěná plocha	1 915	9	58 066	38
Ostatní plocha	7 829	37	41 106	26
Ostrava celkem	21 423	100	154 320	100

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu *zastavěná plocha a nádvoří* (9 %) a spolu s *ostatními plochami* tvoří 46 % rozlohy správního území města. Menší podíl stavebních pozemků je důsledkem velké rozlohy zemědělské půdy na periférii správního území města a „zelených“ nezastavěných ploch uvnitř města, mezi jednotlivými městskými obvody. Z hlediska počtu parcel však činí podíl stavebních pozemků 38 % (s pozemky ostatních ploch celkem 64 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 15 z roku 2014 došlo k nárůstu celkového počtu pozemků – u ostatních ploch (o 1 291 parcel), nejvýraznější nárůst byl zaznamenán v k.ú. Mariánské Hory, Přívoz, Svinov a Moravská Ostrava, kde byly provedeny pozemkové úpravy v rámci širších změn území, což je způsobeno aktualizací stavu manipulačních a komunikačních ploch v průmyslových areálech, příp. zanesením pozemků pod dopravními stavbami do katastru nemovitostí. Mírné nárůsty počtu parcel byly zaznamenány v souvislosti s rozvojem individuální bytové výstavby, např. v městských obvodech Hrabová nebo Lhotka.

V případě plošné výměry stavebních pozemků nedošlo v mezidobí ke změně, sledováno bylo pouze převedení zastavěných ploch na ostatní plochy, nejvýrazněji v k.ú. Vítkovice, a to v souvislosti s postupnou revitalizací Dolní oblasti Vítkovic, kde bylo takto převedeno cca 5,4 ha. Obdobný proces nastal v Mariánských Horách, kde bylo stejným způsobem převedeno 1,9 ha. Opačný proces se projevil v k.ú. Kunčičky, kde bylo převedeno 1,1 ha z ostatních ploch na plochy zastavěné, zejména v souvislosti s dokončením logistického areálu na ul. Lihovarská. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2014 se plocha správního území města Ostravy téměř nezměnila.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 852 skupin obdobných parcel, z nichž 2 670 (tj. 69,3 %) bylo oceněno. V těchto skupinách byla uplatněna sjednaná cena nebo došlo k ocenění pozemků na základě porovnání. Z výměry správního území města Ostravy bylo oceněno 37,5 % jeho rozlohy, což v praxi znamenalo nárůst oproti

minulému období, a to o 32 ha. Důvodem je posun hranic stavebních ploch při okrajích rozvojových zón a zanesení nových staveb do katastru nemovitostí.

Tab. – celkový počet skupin obdobných pozemků na území města Ostravy

CM 2014

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 189	13 426	30,9	62,7
Oceněno	2 661	7 997	69,1	37,3
Celkem	3 850	21 423	100	100

CM 2015

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 182	13 394	30,7	62,5
Oceněno	2 670	8 029	69,3	37,5
Celkem	3 852	21 423	100	100

Následující tabulka poskytuje srovnání celkových počtů vymezených ploch se shodným stavebním určením a jejich strukturou využití. Ve srovnání s údaji cenové mapy z roku 2014 došlo pouze k mírnému nárůstu počtu nově oceněných skupin pozemků.

Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

CM 2014

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	438	396
zemědělské a lesní objekty	36	35
občanská vybavenost	1 062	649
ostatní stavební objekty - garáže	169	167
technická vybavenost	67	34
objekty bydlení	1 388	1 378
Celkem	3 160	2 659

CM 2015

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	436	394
zemědělské a lesní objekty	36	35
občanská vybavenost	1 061	657
ostatní stavební objekty - garáže	169	167
technická vybavenost	67	34
objekty bydlení	1 391	1 382
Celkem	3 160	2 669

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza

Analýza trhu s nemovitými věcmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2016 byla provedena z informací získaných o 1 250 prodejkách pozemků v období od ledna 2014 do prosince 2014. V tomto období došlo k poklesu o 386 převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, tj. o 24 %.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 1 053 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku činila **661 Kč za m²**, což představuje 44 až 56 % ze základních cen stavebních pozemků pro jednotlivá území města dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky. Průměrná cena stavebních pozemků na území města Ostravy se meziročně nezměnila a zůstala neměnná vůči ceně z minulého období, což ukazuje na stabilizaci průměrné cenové hladiny stavebních pozemků ve městě (v předchozím sledovaném období byl sledován nárůst o 1 %). Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrná cena se nejvýrazněji změnila (poklesla) v kategorii pozemků občanské vybavenosti, naproti tomu mírný nárůst byl zaznamenán u pozemků pro hromadné bydlení a průmysl, což v případě pozemků pro průmyslové využití kopírovalo i pokles počtu uskutečněných převodů (o 60 %).

Tab. - Vývoj průměrných cen v letech v jednotlivých územích města

Poloha	Průměrná cena v Kč/m ² v roce			
	2012	2013	2014	2015
Vnitřní město	976	599	1 591	1 553
Okrajová část vnitřního města	476	859	605	707
Průmyslové části	431	697	638	588
Území mimo kompaktní město	524	593	556	487

Předmětem hodnocení byl také významný údaj o celkovém **objemu obchodů** se stavebními pozemky na území města (měřený absolutní hodnotou v mil. Kč), kde byl sledován pokles o 191 mil. Kč, což představuje snížení o 31 %. Nárůst objemu byl zaznamenán pouze ve vnitřním městě, v ostatních částech města došlo k poklesu, nejvýznamněji v průmyslových částech města, s úbytkem objemu obchodů o cca 180 mil. Kč.

Tab. – Celkové objemy převodů dle zón v mil. Kč

Poloha	Objemy převodů v mil. Kč			Meziroční změna v % 2015
	2013	2014	2015	
Vnitřní město	82	93	102	10
Okrajová část vnitřního města	116	111	111	-
Průmyslové části	59	219	39	-82
Území mimo kompaktní město	257	190	171	-10
Celkem	514	614	423	-31

Pokud jde o **strukturu prodejků za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly pozemky pro rodinné bydlení s podílem 39 % z celkového objemu prodejků (meziroční nárůst objemu o 8 %). Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly plochy pro průmysl s 27 % podílem na trhu, ale výrazným meziročním poklesem objemu, a to o 55 % (tj. 141 mil. Kč). Dále následují prodeje pozemků s využitím pro občanskou

vybavenost s podílem cca 16 %, kde jejich objem rovněž meziročně významně poklesl, a to o 45 % (tj. 54 mil. Kč). Za zmínku stojí rovněž 11 % podíl pozemků pro hromadné bydlení, kde objem poklesl o 21 %.

Při **vyhodnocení pohybů průměrných cen v jednotlivých kategoriích** byly sledovány změny zejména u pozemků pro občanskou vybavenost, kde došlo k výraznému poklesu průměrné ceny o 1 199 Kč za m² (na 795 Kč za m²). Naproti tomu u pozemků pro průmysl a hromadné bydlení průměrná cena mírně vzrostla (o 192 Kč za m² u průmyslu a 168 Kč za m² u hromadného bydlení). S ohledem na celkový význam kategorie pozemků pro rodinné bydlení stojí za zmínku i pokles její průměrné ceny, a to o 54 Kč za m², tj. na 538 Kč za m².

Lokalizací uskutečněných prodejů byl potvrzen, i přes celkový pokles objemu obchodů, zájem o volné plochy pro komerční využití, zejména pro lehký průmysl, a to v okolí páteřních komunikací města (např. Opavská, Mariánskohorská, Plzeňská, Místecká, Rudná, Orlovská), ale také v původních průmyslových areálech, které jsou revitalizovány na nové využití (Vítkovice, Kunčice nebo Hrabová).

V kategorii průmyslu je realizována další výstavba v již fungující průmyslové zóně o rozloze 110 ha v Ostravě-Hrabové, která vede k jejímu postupnému zaplňování, kde i v posledním sledovaném období došlo ke dvěma významným investicím. V popředí zájmu na území města jsou nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, která jsou postupně revitalizována a připravována pro nové projekty. Nejvýznamnějším územím je plocha bývalé koksovny Karolina v centrální části města, která zaujímá plochu 32 ha a kde byl dokončen administrativní komplex a rekonstrukce historického trojhalí s využitím pro kulturu a sport. Na tuto lokalitu navazuje původní industriální zóna rozkládající se na ploše 253 ha, tzv. Dolní oblast Vítkovic v městské části Vítkovice. Zde v rámci revitalizace průmyslové zóny pokračuje projekt „Nové Vítkovice“, kde jsou v segmentu brownfieldů realizovány největší investice v rámci celého území města. V provozu je již multifunkční aula rekonstruovaná z bývalého průmyslového plynojemu a dále hala bývalé ústředny (dnes technické muzeum tzv. „Malý svět techniky“), nově byla uvedena do provozu stavba tzv. „Velkého světa techniky“. Kontinuálně v areálu probíhají další rekonstrukce navazujících průmyslových objektů, celá oblast je nově dopravně propojena ulicí Ruskou s rychlostní komunikací - ul. Místeckou. Další rekultivovanou plochou na území města je lokalita původního areálu chemičky v Hrušově a navazující lokalita v místě původní obytné zástavby, kde je připravována nová průmyslová zóna. Novým projektem v rámci území brownfieldů je areál původní cementárny při ulici Lihovarská ve Slezské Ostravě, části Kunčičky, kde vznikl na ploše 12 ha nový obchodně-administrativní areál.

Z hlediska individuální bytové výstavby přetrvává zájem o okrajové části vnitřního města, zejména části Muglinov, Slezskou Ostravu a Porubu, kde je však v atraktivních místech nedostatek volných ploch k zástavbě. Největší rozvoj v této kategorii je přirozeně sledován na periferii města tj. v území mimo kompaktní město v městských obvodech Krásné Pole, Stará Bělá, Proskovice, Plesná, Polanka a Hrabová. Dále se např. realizují developerské projekty pro výstavbu řadových rodinných domů ve Slezské Ostravě, části Muglinov, nebo v Hošťálkovicích.

V kategorii pozemků pro hromadné bydlení nebyl uskutečněn významnější prodej, což je důsledkem obecné recese na trhu nemovitostí a převisu nabídky bytů v již dokončených bytových projektech. V rámci centrální části města, navazujícího území Slezské Ostravy a městského obvodu Poruba však přetrvává zájem o pozemky pro bydlení. Zde jsou dosahovány nejvyšší ceny pozemků, a to zejména z důvodu omezeného počtu volných ploch pro zástavbu.

Samostatnou kategorií tvoří pozemky pro komunikace, kde bylo uskutečněno jen 12 prodejů v celkovém objemu 5,15 mil. Kč za plochu cca 1,5 ha, což je výrazným meziročním poklesem proti minulému sledovanému období s 14,04 mil. Kč při ploše necelé 3 ha. Pokles obchodů s pozemky pod komunikacemi odráží útlum v dalším rozšiřování ostravské silniční sítě, s tím, že většina výkupů pro strategické komunikace byla provedena v minulých obdobích a v současné době jsou komunikace ve výstavbě nebo byly dokončeny.

V dopravní infrastruktuře byla na území města z významných staveb dokončena tzv. Prodloužená Ruská a část tzv. Prodloužené Rudné (úsek mimo území města Ostravy). Dále bylo dokončeno spojení ulic Pavlovovy a Plzeňské, dopravní uzly v Mariánských Horách (část Hulváky) a v Ostravě-Jihu (část Dubina), přeložka ulice Bílovecké ve Svinově nebo kruhový objezd ve Slezské Ostravě na ul. Michálkovické. Z dalších dopravních staveb se dokončuje terminál pro veřejnou dopravu a záchytné parkoviště v lokalitě Hranečnick, rekonstruovány jsou např. prostory komunikací v centru města – části ulic 28. října a Nádražní.

7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2014 do prosince 2014 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 250 transakcích. U nich byla posuzována rozhodující hlediska vlivů vzájemně působících na cenu pozemků, a to jsou zejména **poloha** a **účel užití** pozemku.

Vliv polohy

Z následujícího přehledu průměrných cen je mezi jednotlivými částmi města zřejmé, že ve sledovaném období došlo k nárůstu průměrné ceny v okrajových částech vnitřního města (o 16 %), naopak mírný pokles byl zaznamenán jak v průmyslových částech města (8 %), tak území mimo kompaktní město (12 %). Ve vnitřním městě se cena prakticky nezměnila, když byl sledován pouze mírný pokles, a to o 2 %. Nárůst průměrné ceny v okrajové části vnitřního města je spojen s mírným nárůstem počtu převodů s vyšší dosaženou jednotkovou cenou.

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	599	20	18 571
Okrajová část vnitřního města	859	28	8 456
Průmyslové části	697	30	2 002
Území mimo kompaktní město	593	28	9 000

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 591	36	7 997
Okrajová část vnitřního města	605	22	8 586
Průmyslové části	638	47	4 345
Území mimo kompaktní město	556	42	5 143

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 553	245	13 403
Okrajová část vnitřního města	707	80	11 504
Průmyslové části	588	59	3 927
Území mimo kompaktní město	487	20	5 500

Vliv účelu užití pozemku

Největší počet transakcí (a tedy i možností zkoumání dosažených cen) byl uskutečněn v kategorii pozemků zastavěných *objekty bydlení*, rozdělených podle druhu zástavby na budovy určené pro *hromadné bydlení* a *individuální bytovou výstavbu*, kde jsou obchody s pozemky vůbec nejčetnější. Ve skupině pozemků pro bydlení bylo uskutečněno 70 % všech obchodů, což znamená výrazný nárůst oproti minulému období (o 14 %). Další podrobnější vymezení cenových skupin je provedeno oddělením skupin pozemků zastavěných rodinnými domy a objekty sloužícími pro rekreaci.

Ve skupině pozemků pro bydlení se v rámci jednotlivých skupin ceny pohybovaly v rozmezí od 200 do 13 403 Kč za m² v kategorii pozemků pro hromadné bydlení a u pozemků pro rodinné domy v rozmezí od 20 do 5 556 Kč za m². Za nejdražší pozemky jsou nadále považovány pozemky v centru města, kde byly obchodovány zejména pozemky pro hromadné bydlení a občanskou vybavenost. Nejvyšší jednotková cena (11 504 Kč za m²) byla dosažena při prodeji podílů na pozemku příslušejících k bytovým jednotkám v novostavbě bytového komplexu na ul. U Staré elektrárny v k.ú. Slezská Ostrava, nejvyšší cena dosažená při prodeji celé parcely (13 403 Kč za m²) byla dohledána v Moravské Ostravě na rohu ulic Tyršova a Zámecká.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byly naopak nejvyšší ceny (5 556 Kč za m²) dosaženy mimo vnitřní město, a to v lokalitách přímo navazujících na vnitřní město, kde převažuje zástavba pro bydlení, s umístěním v dosahu centra města, hromadné dopravy i kompletní občanské vybavenosti.

Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k výraznému poklesu průměrné ceny ve vnitřním městě (pokles o 60 %), což způsobily při srovnatelném počtu transakcí převody s nižší jednotkovou cenou. Naproti tomu v okrajové části vnitřního města průměrná cena výrazně narostla, a to více než pětinašobně – zde byl zaznamenán nižší počet převodů s vyšší dosaženou cenou na m², s absencí převodů větších ploch s nižší cenou. V průmyslových částech města průměrná cena vzrostla o 210 Kč za m², v okrajových částech mimo kompaktní město se pozemky pro hromadné bydlení téměř neobchodovaly.

V této kategorii byl zaznamenán celkový pokles počtu prodejů oproti minulému období (o 25 pozemků), celkový objem realizovaných prodejů činil cca 47 mil. Kč, což představuje pokles o 21 %. Průměrná cena v rámci celého města vzrostla oproti minulému období o 168 Kč za m² na současných 2 091 Kč za m².

V kategorii hromadného bydlení byly ve sledovaném období dokončeny projekty bytových domů ve Svinově, Hrabůvce a Zábřehu. Bytové projekty např. ve Slezské Ostravě a Moravské Ostravě dokončené v minulých letech jsou v prodeji, další projekty dosud nebyly realizovány.

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 823	148	18 571
Okrajová část vnitřního města	667	100	1 370
Průmyslové části	935	820	1 542
Území mimo kompaktní město	722	200	9 000

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	4 301	400	8 000
Okrajová část vnitřního města	290	41	8 583
Průmyslové části	434	48	1 300
Území mimo kompaktní město	594	20	5 142

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 707	400	13 403
Okrajová část vnitřního města	1 527	452	11 504
Průmyslové části	644	200	1 092
Území mimo kompaktní město	323	176	5 500

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V oblasti individuálního bydlení průměrná cena v rámci města oproti minulému období mírně poklesla, a to o 54 Kč na 538 Kč za m². Hlavní vliv měl pokles průměrné ceny u pozemků mimo kompaktní město, kde byl znovu uskutečněn největší podíl převodů (71 % z celku), v této zóně průměrná cena poklesla o 106 Kč za m². Naproti tomu v druhé, méně významné skupině pozemků v okrajových částech města s podílem 27 % průměrná cena vzrostla, a to na 795 Kč za m². V území mimo kompaktní město, kde se soustředí hlavní zájem o rodinné bydlení v rámci města, průměrná cena poklesla o 18 %, při prakticky nezměněném počtu převodů a mírnému nárůstu objemu (o 9 %). Pokles průměrné ceny je způsobený převažujícím podílem objemu převodů v okrajových částech města, s nižší úrovní jednotkových cen. Nárůst cen v okrajových částech vnitřního města je způsoben omezenou nabídkou volných pozemků v zastavěných, atraktivních částech navazujících na centrum města.

V tomto segmentu trhu, tj. pozemky pro rodinné bydlení, celkový objem realizovaných prodejů mírně vzrostl, ve sledovaném období byly uskutečněny převody pozemků v celkové hodnotě cca 165 mil. Kč (meziroční nárůst o 8 % tj. o 12 mil. Kč). V následující tabulce je zachycen vývoj objemu převodů od roku 2009 do současnosti, ze kterého je patrný pozvolný propad celkových objemů obchodů:

Objemy převodů v mil. Kč					
2009	2010	2011	2012	2013	2014
227,2	195,1	197,1	179	153,5	165,4

Pokles průměrné ceny oproti minulému období (o 9 %) signalizuje zájem o pozemky v nižší cenové hladině situované na periferii města. Nejvýznamnější obchody jednotlivých stavebních míst pro individuální bydlení byly zaznamenány v okrajových částech vnitřního města – v městských obvodech Třebovice a Pustkovec, s dosaženými jednotkovými cenami 2 260 Kč za m² v celkové ceně 2,8 mil. Kč, resp. 2 750 Kč za m² při celkové ceně 2,2 mil. Kč. V rámci souborů pozemků určených pro rodinné bydlení (5 stavebních míst) byl zaznamenán převod v městském obvodě Polanka, kde byl obchodován pozemek o výměře cca 0,74 ha za cenu cca 5,2 mil. Kč.

Pretrvávající zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu je sledován v území mimo kompaktní město, v žádaných okrajových částech při západní hranici města - Stará Bělá, Polanka, Výškovice, Krásné Pole a Plesná, a dále v okrajových částech města (Hrabová, Radvanice a Bartovice). Nejvýraznější měrou se na objemu převodů podílela Hrabová a Polanka (14 %, resp. 13 % z celku), v souhrnné výši nad 10 mil. Kč byly ještě obchodovány pozemky ve Staré Bělé a Plesné. Z okrajových částí vnitřního města byla největší aktivita zaznamenána v Martinově, Svinově, Výškovících a Slezské Ostravě (vše v úrovni 7 – 8,5 mil. Kč).

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 100	394	1 500
Okrajová část vnitřního města	893	87	4 668
Průmyslové části	697	500	1 117
Území mimo kompaktní město	514	30	2 247

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	727	36	1 709
Okrajová část vnitřního města	621	22	6 000
Průmyslové části	332	77	1 000
Území mimo kompaktní město	591	20	5 142

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	460	380	1 240
Okrajová část vnitřního města	795	80	5 556
Průmyslové části	321	59	1 118
Území mimo kompaktní město	485	20	2 045

Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii významně vzrostly (průměrná cena narostla o 33 % na 367 Kč za m²), k čemuž přispěl nárůst cen pozemků v území mimo kompaktní město. Zde došlo k nárůstu průměrné dosažené ceny ze 197 Kč za m² na 349 Kč za m². Celkově objem obchodů v této kategorii zůstal na obdobné úrovni jako v předchozím sledovaném období (cca 7 mil. Kč). Obchodovaly se pouze pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, zejména na periferii Ostravy a v rezidenčních částech města.

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	235	30	3 360
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	352	100	721

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	404	141	891
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	197	34	1 200

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	377	132	839
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	349	31	766

Pozemky pro komerční vybavenost

Další hodnocenou oblastí jsou pozemky zastavěné objekty *občanské vybavenosti s komerčním využitím* (administrativní budovy, nákupní centra apod.), kde průměrná cena výrazně poklesla, a to o 1 199 Kč za m², tj. o 60 %. S výjimkou území vnitřního města byl sledován napříč celým městem pokles průměrné ceny. Celkově ale u této kategorie došlo k výraznému útlumu aktivity a absenci významných převodů či zahájení nových komerčních projektů v oblasti obchodu, administrativy a služeb. Největší objem převodů v absolutní částce byl uskutečněn ve vnitřním městě a následně okrajových částech vnitřního města, kde jsou tyto pozemky v rámci města nejvíce zastoupeny. Naproti tomu v průmyslových částech města nebyla zaznamenána oproti minulému období prakticky žádná transakce.

Nejvýznamnější transakce v této kategorii byly zjištěny v Moravské Ostravě, a to prodej volné plochy v prostoru Náměstí Republiky (převod za 23 mil. Kč s jednotkovou cenou 8 351 Kč za m²), která bude dále využita pro administrativu, v kombinaci se službami popř. bydlením, a dále byl obchodován pozemkový celek (z části zastavěný administrativní budovou) v historickém centru města na rohu ulic Tyršova a Zámecká (převod za 24,18 mil. Kč s jednotkovou cenou 13 400 Kč za m²). Další podstatné převody v této kategorii nebyly uskutečněny, což ukazuje na celkový útlum aktivity u pozemků s komerčním využitím.

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byl realizován celkový objem obchodů ve výši cca 66 mil. Kč, ve srovnání s minulým obdobím tak došlo k poklesu o 54 mil. Kč. Prostřednictvím realizovaných transakcí byla meziročně obchodována větší plocha, a to o cca 2,3 ha oproti 6 ha v minulém roce. Z průběžně sledovaného celkového objemu transakcí je objem za rok 2014 nejnižším (66 mil. Kč), když od roku 2008 se objemy obchodů v této kategorii pohybovaly v rozmezí 70 až 125 mil. Kč.

Nové významné projekty nebyly ve sledovaném období realizovány, z menších projektů byl dokončen supermarket v Ostravě-Zábřehu a Výškovcích, ve výstavbě je např. polyfunkční objekt na ul. Opavské v Porubě.

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	836	138	3 500
Okrajová část vnitřního města	1 162	67	3 665
Průmyslové části	962	500	1 399
Území mimo kompaktní město	641	100	1 444

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 233	192	5 208
Okrajová část vnitřního města	852	110	8 583
Průmyslové části	4 095	976	4 345
Území mimo kompaktní město	717	149	1 218

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 112	380	8 351
Okrajová část vnitřního města	587	112	8 189
Průmyslové části	490	250	1 000
Území mimo kompaktní město	157	110	3 025

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu. V této kategorii byly realizovány dva významné převody, a to veřejná plocha v sídlištní zástavbě městského obvodu Poruba v prostoru ulic Polská a Vietnamská (převod za 11 mil. Kč s jednotkovou cenou 1 087 Kč za m²), a dále plocha pro rozšíření hřbitova v městském obvodu Svinov (převod za 9,2 mil. Kč s jednotkovou cenou 800 Kč za m²). Mezi významné projekty, které jsou v této kategorii pozemků realizovány nebo dokončeny, patří atletická hala v Ostravě-Zábřehu, integrované centrum na rozhraní městských částí Nová Bělá a Ostrava-Jih, objekt zázemí pro vodácké sporty na nábřeží řeky Ostravice ve Slezské Ostravě a rozšiřování Vědeckotechnologického parku v Porubě.

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 316	491	2 976
Okrajová část vnitřního města	846	600	1 494
Průmyslové části	375	186	1 105
Území mimo kompaktní město	346	128	2 810

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	772	303	800
Průmyslové části	241	109	767
Území mimo kompaktní město	-	-	-

Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu se uskutečnily významné transakce napříč celým městem, a to v průmyslových zónách a dále v okolí významných dopravních komunikací. Konkrétně byl sledován zájem o pozemkové celky v lokalitách při městském úseku dálnice D1 ve Svinově a dále o plochy v průmyslové zóně v Hrabové, v městských částech Heřmanice, Muglinov, Kunčice a Poruba. Jedná se o rozvojové pozemky na okrajích městské zástavby, plochy v nezastavěných lokalitách určených územním plánem pro průmysl a pozemky ve stávající průmyslové zástavbě. Zájem o investice do oblasti průmyslu v posledním období prudce poklesl, když oproti letům 2009 až 2012 došlo k poklesu v průměru o 70 % (viz tabulka níže).

Objemy převodů v mil. Kč					
2009	2010	2011	2012	2013	2014
286,7	206,7	180,2	222	120,1	65,7

Ve srovnání s posledním sledovaným obdobím výrazně poklesla celková obchodovaná plocha (z 52 na 17 ha), naproti tomu průměrná dosažená cena vzrostla o 192 Kč na 684 Kč za m². Celkový objem převodů klesl o 54 mil. Kč, tj. o 45 %.

Nejvýznamnější transakcí v této kategorii byl převod pozemkového celku ve Svinově – části Dubí - v blízkosti dálnice D1 (převod za 16,65 mil. Kč s jednotkovou cenou 1 180 Kč za m²). Další dva významné převody byly zaznamenány v průmyslové zóně v Hrabové, kde v celkovém objemu 23,3 mil. Kč byly převedeny volné pozemky, připravené pro výstavbu, za jednotkovou cenu 1 000 Kč za m². Další významné obchody byly zaznamenány na rozhraní Heřmanic a Muglinova při ulici Orlovské nebo v Kunčicích při ulici Frýdecké, za průměrné ceny od 600 do 1 750 Kč za m².

Nejvýznamnější rozvojovou plochou v oblasti průmyslu je na území Ostravy průmyslová zóna v Hrabové, která je dále zaplňována. V popředí zájmu jsou také nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, která jsou připravována pro nové projekty. Nejvýznamnější z těchto lokalit je původní industriální zóna Dolní oblasti Vítkovic. Další rekultivovanou plochou je lokalita původního areálu chemičky v Hrušově a navazující území původní obytné zástavby. V tomto území je plánováno využití pro průmysl v souladu s územním plánem, především z důvodu dobrého dopravního napojení na městský úsek dálnice D1 a umístění mimo zástavbu centrální části města.

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	387	20	1280
Okrajová část vnitřního města	724	200	1 000
Průmyslové části	699	29	2 002
Území mimo kompaktní město	727	76	1 000

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	697	73	1 979
Okrajová část vnitřního města	578	144	976
Průmyslové části	434	48	1 300
Území mimo kompaktní město	547	33	1 500

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	755	245	2 740
Okrajová část vnitřního města	709	301	1 200
Průmyslové části	694	84	3 927
Území mimo kompaktní město	626	28	1 702

Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro *technickou vybavenost* (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) nebyly napříč celým městem ve sledovaném období zaznamenány žádné transakce.

CM 2012

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	391	390	682
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	-	-	-

Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* realizovány převody ve všech částech města s výjimkou území mimo kompaktní město. Průměrná cena, počet transakcí i jejich objem zůstaly na srovnatelné úrovni ve srovnání s předchozím obdobím. Průměrná cena činila 260 Kč za m² (pokles o 10 %), objem činil cca 2 mil. Kč při celkovém počtu 72 transakcí.

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	108	76	1 100
Okrajová část vnitřního města	675	100	1 370
Průmyslové části	135	85	1 200
Území mimo kompaktní město	319	208	400

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	492	205	1 100
Okrajová část vnitřního města	623	410	790
Průmyslové části	144	124	800
Území mimo kompaktní město	213	200	450

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	907	500	3 600
Okrajová část vnitřního města	189	112	950
Průmyslové části	786	200	890
Území mimo kompaktní město	-	-	-

8. Seznam městských obvodů a katastrálních území

Tabulka - Seznam městských obvodů a k nim příslušících katastrálních území ve správním území města Ostravy.

	<i>Městský obvod</i>	<i>Katastrální území</i>
1	Moravská Ostrava a Přívoz	Moravská Ostrava Přívoz
2	Slezská Ostrava	Antošovice Heřmanice Hrušov Koblov Kunčice nad Ostravicí Kunčičky Muglinov Slezská Ostrava
3	Ostrava-Jih	Dubina u Ostravy Hrabůvka Výškovice u Ostravy Zábřeh nad Odrou
4	Poruba	Poruba Poruba-sever
5	Nová Bělá	Nová Bělá
6	Vítkovice	Vítkovice Zábřeh-VŽ
7	Stará Bělá	Stará Bělá
8	Pustkovec	Pustkovec
9	Mariánské Hory a Hulváky	Mariánské Hory Zábřeh-Hulváky
10	Petřkovice	Petřkovice u Ostravy
11	Lhotka	Lhotka u Ostravy
12	Hošťálkovice	Hošťálkovice
13	Nová Ves	Nová Ves u Ostravy
14	Proskovice	Proskovice
15	Michálkovice	Michálkovice
16	Radvanice a Bartovice	Radvanice Bartovice
17	Krásné Pole	Krásné Pole
18	Martinov	Martinov ve Slezsku
19	Polanka nad Odrou	Polanka nad Odrou
20	Hrabová	Hrabová
21	Svinov	Svinov
22	Třebovice	Třebovice ve Slezsku
23	Plesná	Nová Plesná Stará Plesná